PERJANJIAN KERJASAMA

" PEMBEBASAN LAHAN "

untuk
Proyek Pembangunan Rumah Sakit Avicienna Medika Pratama,
Karadenan – Cibinong – Bogor – Jawa Barat

Antara
PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA

Dengan

PT. TIGA PILAR JAYA

No. 001 / PK/ PBLHN- ...... / VI / 2018

2018

PERJANJIAN KERJASAMA

“PEMBEBASAN LAHAN”

untuk

Proyek Pembangunan Rumah Sakit Avicienna Medika Pratama,
Jalan Raya Pemerintahan Kabupaten Bogor - Karadenan
Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan Kec. Cibinong Kab. Bogor

Antara

PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA
Dengan
PT. TIGA PILAR JAYA

No. 001 / PK/ PBLHN- ...../ VI / 2018

Pada hari ini .... (..........................), bertempat di Kabupaten Bogor, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : **LAUREN RAHMAN RUNTU**
   Pekerjaan : DIREKTUR KEUANGAN
   Perusahaan : PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA
   Alamat : Jln. Raya Pemda Bogor Karadenan - Cibinong , Bogor.

Dalam hal ini bertindak sebagai Owner Project Pembangunan Rumah sakit Avicienna Medka Pratama di Jalan Raya Pemerintah Kabupaten Bogor, Karadenan, Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor – Jawa Barat , yang selanjutkan dalam Perjanjian Kerjasama ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

2. Nama : ....
   Jabatan : Direktur Utama
   Perusahaan : PT. TIGA PILAR JAYA
   Alamat : Gedung Rabitha Alawiyah 3rd TB Simatupang No. 7A
   Tanjung Barat – Jakarta Selatan

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. TIGA PILAR JAYA, selaku Kontraktor dalam Proyek Pembebasan Lahan untuk Pembangunan Rumah Sakit Avicienna Medika Pratama lengkap dengan dengan Usaha Pendukung di Jalan Raya Pemerintah Kabupaten Bogor, Karadenan, Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor – Jawa Barat, yang selanjutnyan dalam Perjanjian Kerjasama ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara sendiri-sendiri disebut “Pihak” dan secara bersama-sama disebut “Para Pihak”, sebelumnya menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

“Istilah dan Definisi” yang digunakan dalam kesepakatan ini dan atau dokumen-dokumen yang merupakan satu kesatuan dengan ini wajib ditafsirkan maksud dan arti sebagai :

1. Kedua belah pihak sepakat bahwa mata uang yang dipakai dalam transaksi adalah “RUPIAH” atau IDR.
2. “Dokumen Lahan” adalah surat kepemilikan lahan yang sah yang telah diteliti kepemilikan serta keabsahannya oleh Notaris yang ditunjuk dan disepakati oleh Para Pihak.

3. Istilah “Proyek” yang dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama ini adalah Proyek Pembebasan Lahan seluas ± 4 Ha untuk Proyek Pembangunan Rumah Sakit Avicienna Medka Pratama Jalan Raya Pemerintah Kabupaten Bogor, Karadenan, Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor – Jawa Barat yang dilaksanakan oleh Pihak Kedua dengan jaminan pembayaran dalam bentuk SKBDN USANCE dari Pihak Pertama.

4. Definisi “Area Proyek” yang dimaksud dalam perjanjian Kerjasama ini adalah di Jalan Raya Pemerintah Kabupaten Bogor, Karadenan, Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor – Jawa Barat.

PASAL 1
MAKSUD DAN TUJUAN

1. PARA PIHAK bermaksud untuk bekerjasama dengan PIHAK KEDUA berdasarkan prinsip saling menguntungkan, dengan tujuan agar Proyek yang akan dilaksanakan oleh PT. Eshan Medika Pratama dapat terealisasi sesuai kesepakatan kedua belah pihak, sesuai dengan Instruksi Bupati Bogor yang menerbitkan Perijinan.

2. PIHAK KEDUA sepakat dan setuju pekerjaan pembebasan lahan dimulai selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penerbitan SKBDN dan atau SDB seluas 4 Ha, di Jalan Raya Pemerintah Kabupaten Bogor, Karadenan, Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor – Jawa Barat, sesuai dengan kesepakatan Para Pihak.

PASAL 2
OBJEK PERJANJIAN

Objek Perjanjian yang dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama ini adalah Pembebasan Lahan seluas 4 Ha di Jalan Raya Pemerintah Kabupaten Bogor, Karadenan, Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor – Jawa Barat.

PASAL 3
RUANG LINGKUP KERJASAMA

Ruang lingkup kerjasama sesuai dengan kapasitas masing masing Pihak dijabarkan sebagai berikut :

3.1. Pihak Pertama adalah sebagai “Pemilik Proyek”
3.2. Pihak Kedua adalah sebagai “Pemilik Dana Cash / Sponsor Dana”.

3.3. Para Pihak secara bersama-sama akan melaksanakan pembebasan lahan di area proyek.

3.4. Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan jadwal kerja merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari kontrak perjanjian ini.

PASAL 4
PAJAK DAN BIAYA

4.1. Pihak Kedua menjamin bahwa dana yang dipergunakan untuk pelaksanaan proyek sesuai perjanjian, berstatus non Criminal, non Money Loundry, legal dan Sah berdasarkan undang undang perbankan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

4.2. Pihak Kedua menjamin akan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan RAB dan jadwal kerja dari pihak pertama dan disepakati oleh Para pihak yang merupakan lampiran serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

4.3. Biaya–biaya perbankan yang timbul sehubungan dengan sponsor dana menjadi tanggung jawab Pihak Pertama, dengan ketentuan biaya–biaya yang keluar berhubungan dengan Pelaksanaan Pembebasan Lahan ditentukan sesuai Kesepakatan Para Pihak.

PASAL 5
KEWAJIBAN DAN HAK

5.1. Kewajiban dan Hak Pihak Pertama :

5.1.1. Pihak Pertama berkewajiban untuk menyiapkan dan melengkapi seluruh persyaratan administrasi yang diperlukan , baik oleh pihak Bank maupun Notaris sehubungan dengan Transaksi pencairan dana milik Pihak Kedua.

5.1.2. Pihak Pertama memberikan Jaminan Pembayaran berupa SKBDN USANCE yang disepakati oleh Pihak Kedua.

5.1.3. Pihak Pertama wajib melibatkan Notaris dalam pembayaran Pembebasan Lahan seluas 4 Ha sebagaimana jadwal dan ketentuan sesuai kelengkapan data lahan atau sesuai kesepakatan Para Pihak.

5.2. Kewajiban dan Hak PIHAK KEDUA.

5.2.1. Bahwa Pihak Kedua telah menyetujui atas kewajibanya memberikan biaya Provisi Bank sebesar sesuai SPS (Surat Perintah Setor) dari Bank Penerbit SKBDN USANCE tersebut dan disetorkan kepada Bank Penerbit, bukan kepada rekening Perusahaan atau rekening pribadi.

5.2.2. Setiap pengeluaran dana untuk pembiayaan disetujui oleh Pihak Pertama yang pelaksanaanya dilakukan setelah surat-surat lahan diverifikasi di/dan oleh Notaris yang ditunjuk Pihak Pertama..

5.2.3. Pihak Kedua/Investor menjamin bahwa dana untuk pelaksanaan proyek sesuai perjanjian non criminal, non Money laundry, Legal dan sah berdasarkan undang – undang perbankan .

PASAL 6
NILAI PEKERJAAN

6.1. Para Pihak sepakat bahwa nilai proyek Pembebasan Lahan dibayarkan adalah sebagai berikut :

Nama	Harga/m^2	Luas/m^2	Total
Pembayaran ke Pemilik	**4.887.500**	**40.000**	**195.500.000.000**
Perencanaan, Perizinan dan Biaya lain-lain	**74.000**	**40.000**	**2.960.000.000**
Fee/ Biaya Financial PT.	**12.500**	**40.000**	**500.000.000**
Jumlah	**4.974.000**	**40.000**	**198.960.000.000**
PPN 10%	**497.400**	**40.000**	**19.896.000.000**
TOTAL SKBDN terbit	**5.471.400**	**40.000**	**218.856.000.000**

PASAL 7
MEKANISME PEMBAYARAN

7.1 Sistem pembayaran <u>Turnkey Project</u> yang dicover SKBDN USANCE selam 360 + 1 hari.

7.2 Isi SKBDN tersebut sesuai dengan Wording yang disepakati kedua belah pihak.

7.3 Format dari SKBDN tersebut adalah Usance sebagai Applicantnya PT. ESAHAN MEDIKA PRATAMA dan sebagai Beneficiarynya adalah PT TIGA PILAR JAYA

PASAL 8
MEKANISME PEMBAYARAN

Pembayran dilakukn PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA adalah dengan menerbitkan Usance Acseptasi Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) sebagai alat bayar yang diterbitkan dari Bank Penerbit dengan jatuh tempo 360 (tiga ratus enam puluh) hari + 1 (satu) hari kepada PIHAK KEDUA dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum pekerjaan dimulai, PIHAK PERTAMA akan memerintahkan kepada Bank Penerbit Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN), untuk melakukan akseptasi Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN), dan memberitahukan secara tertulis kepada Bank Penerima yang ditunjuk PIHAK KEDUA.

2. Bahwa PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama atau sendiri-sendiri akan menyiapkan dan melengkapi semua data-data dalam rangka memenuhi persyaratan Akseptasi Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN).

3. Bahwa PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama akan menandatangani dokumen-dokumen untuk pelaksanaan Akseptasi Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN).

4. Bahwa PIHAK KEDUA akan melaksanakan pekerjaan dan pembayaran setelah Akseptasi Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN). dinyatakan valid dan ON secara tertulis dan diterima oleh Bank Penerima PIHAK KEDUA.

5. Bahwa PIHAK KEDUA akan memberikan dana pembayaran biaya provisi Bank atas penerbitan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN), setelah adanya Surat Perintah Setor (SPS) dari Bank Penerbit dengan ketentuansebagai berikut :

   a. Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) diterbitkan secara bertahap sesuai ketentuan PIHAK KEDUA. Dengan selisih waktu paling lama tiga hari.

   b. Penerbitan pertama sebesar Rp 109.428.000.000,- (seratus sembilan empat ratus dua puluh delapan milyar rupiah).

   c. Penerbitan kedua dan seterusnya akan ditentukan kemudian disesuaikan dengan kebutuhan dan Cash Flow Owner Project, yaitu per 2 Ha sebesar Rp 109.428.000.000,- (seratus sembilan empat ratus dua puluh delapan milyar rupiah), sampai tercapai 4 Ha sebesar Rp 218.856.000.000,- (dua ratus delapan belas delapan ratus lima puluh enam milyar rupiah)

   d. Biaya Provisi akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA setelah verifikasi keabsahan surat ketentuan pembayaran profisi dinyatakan valid secara tertulis oleh Bank Penerbit.

   e. Pembayaran Biaya Provisi tersebut akan dibayarkan untuk kepentingan penerbitan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN), bukan kerekening perusahaan atau rekening pribadi.

PASAL 9
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

9.1. Para Pihak selama masa berlakunya perjanjian kerjasama ini , akan melakukan segala upaya yang wajar dan sungguh – sungguh untuk menghindari suatu perbuatan atau tindakan yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan kedua belah pihak .

9.2. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul atau sehubungan dengan perjanjian kerjasama ini, kedua belah pihak akan menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah untuk mufakat .

9.3. Apabila di kemudian hari timbul perselisihan antara Para Pihak akibat perbedaan dalam penafsiran isi pasal perjanjian kerjasama ini, maka kedua belah pihak telah sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah maksimal terselesaikan pada 40 hari kerja, bila tidak selesai maka Para Pihak sepakat menyelesaikan malalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).

9.4. Para Pihak sepakat apabila penyelesaian musyawarah tidak mencapai mufakat, maka penyelesaiaan melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta adalah keputusan final.

PASAL 10
ADDENDUM / AMANDEMEN

Hal hal yang tidak atau belum cukup di atur dalam perjanjian kerjasama ini, dapat diatur dan disetujui secara tertulis oleh kedua belah pihak dan dibuat dalam bentuk addendum atau amandemen yang merupakan pelengkap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini.

PASAL 11
KETENTUAN LAIN - LAIN

Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak di perkenankan untuk mempublikasikan, menyebarkan, menyerahkan atau mengalihkan sebagian atau seluruh perjanjian kerjasama, materi dan hal hal yang tercakup dalam perjanjian kerjasama ini dalam bentuk atau dengan cara apapun kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari kedua belah pihak.

PASAL 12
PEMBERITAHUAN

12.1. Setiap pemberitahuan kepada para pihak yang tersebut dalam kesepakatan kerja sama harus di berikan secara tertulis dengan cara:

i) Disampaikan secara langsung kepada penerima
ii) Dikirim dengan surat tercatat ; atau
iii) Dikirim melalui E-mail ;

Sebagaimana yang dipilih oleh pihak yang mengirimkan, dan ditujukan ke masing-masing alamat sebagai berikut :

PIHAK PERTAMA
PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA
Jl. Raya Pemerintah Kabupaten Bogor Karadenan, Cibinong, Bogor
Untuk Perhatian : Lauren Rahman Runtu – Direktur Keuangan
Hand Phone : 08511710000
E-mail : logcost@yahoo.com

PIHAK KEDUA
PT. .TIGA PILAR JAYA
Gedung Rabitha Alawiyah 3rd Jl. TB Simatupang No. 7ATanjung Barat – Jakarta Selatan
Untuk perhatian : **................................** – Direktur Utama
Hand-Phone : ....
E-mail **: ....**

atau ke alamat dan atau alamat E-mail lain yang telah diberitahukan secara tertulis terlebih dahulu oleh pihak yang akan menerimanya

12.2 Setiap pemberitahuan dianggap telah diterima oleh pihak yang dituju :

a. Pada tanggal tanda terima di tandatangani, apabila disampaikan secara langsung kepada yang dituju

b. Pada tanggal setelah 7 (tujuh) hari kalender sejak di poskannya, apabila dikirim dengan surat tercatat ; dan

c. Pada hari dikirimnya, apabila di kirim melalui faximili yang di konfirmasikan dengan telah terkirim.

Pasal 13
PENUTUP

13.1. Kedua belah pihak harus tunduk dan patuh kepada syarat syarat dan ketentuan yang berhubungan dengan perjanjian kerjasama ini.

13.2. Kedua belah pihak sepakat bahwa batal demi hukum atau pembatalan salah satu ketentuan dalam perjanjian kerjasama ini tidak akan mengakibatkan batalnya atau dibatalkannya ketentuan lain dalam kesepakatan ini dan kedua belah pihak berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal demi hukum, dan dapat mencerminkan maksud dan tujuan dari ketentuan yang batal atau dibatalkan.

13.3. Perjanjian kerjasama ini apabila telah ditandatangani oleh para pihak, akan dibuatkan akte perjanjian kerja sama oleh notaris yang ditunjuk oleh para pihak.

Demikian perjanjian kerjasama ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing asli, bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum sama setelah ditanda tangani oleh para pihak pada tanggal dan tempat sebagaimana tercantum dalam perjanjian kerjasama ini.

Jakarta, ... 2018
Atas nama pihak tertanda :

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA	**PT. TIGA PILAR JAYA**
LAUREN RAHMAN RUNTU	**--------------------------**
DIREKTUR KEUANGAN	

ADDENDUM

Atas dasar Perjanjian Kerjasama Project Pembebasan Lahan Pembangunan Rumah Sakit Avicienna Medika Pratama di Jalan Raya Pemerintahan Kabupaten Bogor – Karadenan Kp. Kaum Pandak RT 01 RW 10 Kel. Karadenan Kec. Cibinong Kab. Bogor antara PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA dengan PT.TIGA PILAR JAYA dengan. No. 001 / PK/ PBLHN- ...../ VI / 2018, maka pada hari ini .... tgl .... bulan .... 2018 PARA PIHAK sepakat bahwa nilai kontrak sebesar Rp 218.856.000.000,- (dua ratus delapan belas delapan ratus lima puluh enam milyar rupiah) adalah sebagai berikut :

1. Nilai Kontrak sesuai SKBDN pertama sebesar Rp 109.428.000.000,-

a.	PPN 10%	; Rp 10.942.800.000,-	
b.	Fee PT.	: Rp 21.885.600.000,-	
c.	Fee Mediasi 1%	: Rp 1.094.280.000,-	
	Total	: Rp 33.922.680.000,-	Rp 33.922.680.000,-
	Cash Back dan ke (pemilik lahan + Biaya) :		Rp 75.505.320.000,-

2. Pajak Penghasilan PPh masing-masing akan dipotong sesuai peraturan perpajakan yang berlaku.

Demikian addendum ini dibuat dan ditanda tangani pada hari ini ...., tanggal ... bulan .... 2018, sebagai mana tersebut diatas yang dibuat dengan bermetarai cukup sehingga masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Jakarta, ... 2018

Atas nama pihak tertanda :

PIHAK PERTAMA
PT. ESHAN MEDIKA PRATAMA

PIHAK KEDUA
PT. TIGA PILAR JAYA

LAUREN RAHMAN RUNTU
DIREKTUR KEUANGAN

Direktur Utama